

**Nota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan**

“Willemslaan”



Culemborg

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
“Willemslaan”

(Bijlage bij Raadsvoorstel/- besluit van de
gemeente Culemborg tot vaststelling van het
bestemmingsplan “Willemslaan”

Inhoudsopgave

1. De procedure.....	4
2. Ontvankelijkheid	5
3. Beantwoording zienswijzen	6
Zienswijze 1 & 2	6
Waterschap Rivierenland	8
Milieuadviesraad.....	9
4. Lijst wijzigingen.....	12

1. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Willemslaan” (NL.IMRO.0216.BPWillemslaan-ON01) heeft met ingang van 6 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het stadskantoor. Tevens is de mogelijkheid geboden dit ontwerpbestemmingsplan te raadplegen op de gemeentelijke website www.culemborg.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn is aan een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Culemborgse Courant d.d. 5 juni 2013 en in de Staatscourant d.d. 5 juni 2013.

2. Ontvankelijkheid

In deze nota zienswijzen wordt een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Willemslaan (NL.IMRO.0216.BPWillemslaan-ON01).

De ingediende zienswijzen worden op inkomstdatum, achtereenvolgens beantwoord. Omdat de zienswijzen 1 en 2 dezelfde inhoud hebben maar ingediend zijn door twee verschillende personen wordt de beantwoording van deze zienswijzen samengevoegd.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Naam	Inkomstdatum	Kenmerk
Zienswijze 1	18 juni 2013	1314249/13983
Zienswijze 2	25 juni 2013	1314249/14169
Adviezen		
Reactie van Waterschap Rivierenland	11 september 2013	1314249/15013
MAR	21 mei 2013	1314249/15458

3. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1 & 2

Samenvatting

Reclamanten geven aan kennisgenomen te hebben van het ontwerpbestemmingsplan Willemslaan. Reclamanten geven als bewoners van de Anthony van Lalainglaan een reactie op een deelaspect, namelijk het zicht op de achtertuinen van de woningen in het plangebied. Reclamanten hebben dit punt ook ingebracht op informatie avond over het bestemmingsplan gehouden 21 mei 2013.

Reclamanten geven aan dat het hen gaat om twee specifieke bestemmingsregels in de bestemmingen Gemengd (artikel 3) en Woongebied (artikel 4). Het gaat hen om regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In deze regeling staan voorschriften beschreven voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Reclamanten wijzen in kwalitatieve zin op het belang van een eenduidige, vastgelegde en gerealiseerde afwerking van erf- en terreinafscheidingen. Dit geldt ook voor andere bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals antennemasten. Dit ten behoeve van het integrale aanzicht vanaf de omliggende bestaande bebouwing. Voor reclamanten is dit de Anthony van Lalainglaan.

Reclamanten geven ten slotte aan dat het doel van dit ingebrachte punt is om de kwaliteitsuitstraling van het betreffende terrein, en de omgeving ervan, ook op termijn te waarborgen. Reclamanten geven aan dat dit aspect bereikt kan worden door groenvoorziening te realiseren tussen de bestaande omgeving en de te realiseren bebouwing.

Antwoord gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan Willemslaan is een uitwerkingsplan met globale bestemmingen. Het doel van deze globale bestemmingen is het bieden van flexibiliteit zonder het direct vastleggen van bouw mogelijkheden. Het komt vaak voor dat architecten van die vastgelegde grenzen willen afwijken. Er is dan een langdurige en kostbare bestemmingsplanwijziging nodig. Wel is het zo dat het stedenbouwkundig plan van het project vastligt. Aan de zijde van de Anthony van Lalainglaan is in het stedenbouwkundig plan een groenstrook voorzien met waterbergende functie.

Om aan het verzoek van reclamanten tegemoet te komen wordt voorgesteld om deze groenstrook op de verbeelding aan te geven. Deze groenstrook wordt bij het woonrijp maken van het gebied gerealiseerd en waarborgt een groen karakter voor de toekomst. Het groene karakter ontnemt het zicht op de achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen, gezien van de Anthony van Lalainglaan.

De ingediende zienswijzen leiden tot de aanpassing van het bestemmingsplan Willemslaan.

Waterschap Rivierenland

Samenvatting

Het waterschap geeft aan dat in paragraaf 4.8.3 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat de verhardingstoename slechts 30m² bedraagt. Er wordt geschreven dat het waterschap een drempel hanteert van 500m² waardoor watercompensatie niet nodig zou zijn. Deze conclusie is in tegenspraak met de concept memo van advies en ingenieursbureau Grontmij d.d. 12 juli 2013. Hierin wordt uitgegaan van een netto toename van verharding van 1747m². De bijbehorende waterbergingscompensatie bedraagt 245m². In overleg is duidelijk geworden dat de memo van Grontmij de juiste cijfers weergeeft. Het waterschap adviseert in de waterparagraaf de berekening van Grontmij voor watercompensatie op te nemen.

Het waterschap geeft aan dat als uit de berekening van de netto toename aan verharding blijkt dat watercompensatie noodzakelijk is zij graag zien dat dit gewaarborgd moeten worden in de bestemmingen "Gemengd" en "Woongebied". Het waterschap maakt bezwaar tegen deze onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan omdat het nu niet duidelijk is hoeveel waterbergingscompensatie er nodig is. Deze compensatie is tevens niet gewaarborgd in de regels van het bestemmingsplan. Het waterschap verzoekt de gemeente om het bestemmingsplan Willemslaan gewijzigd vast te stellen conform de door het waterschap gemaakte opmerkingen.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van de reactie van het waterschap zal de juiste berekening van advies en ingenieursbureau Grontmij van 12 juli 2013 worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. In de bestemmingen "Gemengd", "Wonen" en "Groen" zal de watercompensatie gewaarborgd worden.

Naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

Milieuadviesraad

Samenvatting

1. De Milieuadviesraad (MAR) vindt het een goede zaak dat er een partij is die de lege plek aan de Willemslaan wil ontwikkelen zodat een lege plek in Culemborg weer wordt opgevuld. De MAR is van mening dat de inrichting en structuur van de Weidsteeg niet te veel verbroken moet worden door nieuwe bebouwing langs deze laan. De MAR heeft de indruk dat, dat teveel zal gebeuren. De MAR is het ermee eens dat langs de Weidsteeg een openbare groenstrook kan vervallen als de voortuinen worden toegevoegd aan de daar te bouwen woningen. De MAR meent echter dat een woningblok van 9 woningen te sterk afwijkt van de overige bebouwing. De kans is daarbij groot dat de voortuinen geen groen karakter krijgen maar een stenige uitstraling (grind, grit, tegels). De MAR pleit daarom voor een aantal vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen. Hierdoor ontstaan ook groene doorkijken tussen de woningen, zoals nu langs de gehele Weidsteeg het geval is. De nieuwbouwwoningen dienen dezelfde rooilijn aan te houden als de overige bebouwing van de Weidsteeg. Het terugleggen langs de gedachte groene zoom geeft juist een verbreking van de structuur langs de Weidsteeg aldus de MAR.

2. Voor wat betreft de bebouwing langs de Willemslaan en Vliegerweg kan de MAR zich vinden in het voorstel van de ontwikkelaar. De invulling van woningen en groenstroken komen overeen met de straten in de omgeving, zodat een logische voortzetting hiervan plaatsvindt. De Multifunctionele Accommodatie (MFA)-gebouw doorbreekt de groenstrook aan de Anthony van Lalainglaan. De MAR meent dat voortzetting van een brede groenstrook evenwijdig aan de Anthony van Lalainglaan (= hoofdgroenstructuur) niet beperkt mag worden mede omdat het, het groene karakter van deze weg versterkt. Bij de voorgestelde situering van dit gebouw wordt dit ter hoogte van de Weidsteeg teveel geweld aangedaan. Het is wenselijk dat de rooilijn van het gebouw de Anthony van Lalainglaan volgt en dus niet haaks op de Weidsteeg wordt geprojecteerd.

3. Bijzondere aandacht vergt de hoekoplossing. Dit is een beeldbepalend punt. Zoals het nu op de tekening staat lijkt het erop dat het een wel heel hoekige, stenige uitstraling krijgt. Dat moet niet gebeuren. Extra eisen ten aanzien van de uitstraling zijn gewenst. Zeker omdat het een gebouw wordt van naar schatting drie of vier verdiepingen hoog. De weg van de Vliegerweg naar het MFA-gebouw loopt nu door tot vrijwel de Weidsteeg. Deze zou niet verder dan de rooilijn moeten lopen, zodat een doorlopende groene/blauwe zone langs de Weidsteeg ontstaat.

4. Ten aanzien van de parkeerplaatsen is het duidelijk dat binnen het plan een oplossing moet worden gevonden zodat het vereiste aantal daar wordt gerealiseerd. Bijzondere aandacht vergt nog de behoefte aan parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers van het MFA. Misschien kunnen deze gevonden worden op parkeerplaatsen van bewoners, die overdag weg zijn.

De MAR verzoekt de gemeente om bovenstaande opmerkingen te betrekken bij het definitief vormgeven van het ontwerp, rekening houdend met de vormgeving van de omliggende straten en wegen.

Antwoord gemeente

Ad 1: De keuze van de ontwikkelaar voor het voorgestelde woningtype is nadrukkelijk marktgerelateerd. Voor de voorgestelde 'twee onder één kap woningen' is heden ten dage geen markt en er is voorsnog geen zicht op sterke veranderingen in de markt. Het voordeel van het door ontwikkelaar voorgelegde plan is dat het gehele gebied in één keer volledig wordt ontwikkeld. Het betreffen huurwoningen als beleggingsobject. Hiermee is de ontwikkeling zeker en niet afhankelijk van individuele verkoop. Gegeven de ligging en het relatief beperkte oppervlak van het terrein is het voor omwonenden en toekomstige bewoners niet wenselijk als de realisatie van woningen over meerdere jaren wordt verspreid.

Ad 2: De situering en projectie van het MFA-gebouw met appartementen langs Weidsteeg en Anthony van Lalainglaan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt juist bewust gekozen om tot een verbijzondering van dit terreindeel te komen.

Ad 3: Het gebouw, waarin op de b.g.g. zakelijke ruimtes worden verhuurd is op deze wijze nadrukkelijk tweezijdig (Weidsteeg en Anthony van Lalainglaan). De aanname van de MAR over het gebouw: *"Zoals het nu op de tekening staat lijkt het erop dat het een wel heel hoekige, stenige uitstraling krijgt"* is prematuur. Er is in dit stadium nog geen ontwerp beschikbaar. Dit zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning door Welstand worden getoetst. Opdracht aan de ontwikkelaar is om het gebouw in vormgeving, architectuur, een aantrekkelijke uitstraling te geven. Gegeven de commerciële doelstelling van de ontwikkelaar lijkt dit niet tot belangentegenstelling te leiden.

De ontsluiting vanaf de Vliegerweg gaat, voor gemotoriseerd verkeer, tot de rooilijn van de MFA en vervolgens naar links naar de Willemslaan. Voor de weggebruikers voetgangers en fietsers is het logisch om de weg vanaf Vliegerweg tot aan de Weidsteeg door te trekken. Het optische beeld van een doorlopende route, van Vliegerweg tot Weidsteeg, kan door keuze in materiaalgebruik worden voorkomen. Het ontwerp hiervan wordt in het kader van het Woonrijp-maken verder uitgewerkt.

Ad 4: De ontwikkeling gaat niet ten koste van het parkeeraanbod in de omgeving omdat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voorzien. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ten onrechte verwezen naar paragraaf 2.2.1. Deze paragraaf bestaat niet. Het aantal parkeerplaatsen wordt in paragraaf 2.2 gekoppeld aan de feitelijke inrichting. Het aantal woningen dat in het plangebied gerealiseerd wordt is bekend. Dit onderdeel zal worden geactualiseerd naar aanleiding van de reactie van de MAR.

4. Lijst wijzigingen

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen als volgt gewijzigd:

Toelichting

- de toelichting zal in het geheel worden geactualiseerd;
- de waterparagraaf wordt aangevuld met een betere berekening voor de watercompensatie.

Regels

- in de regels wordt de bestemming “Groen” opgenomen;
- in de regels wordt voor de bestemmingen Wonen, Gemengd en Groen het benodigde oppervlak aan watercompensatie opgenomen.

Verbeelding

- de bestemming “Groen” wordt in de verbeelding opgenomen.